

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.¹ Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah, setiap kegiatan aktivitas manusia selalu berkaitan dengan tanah. Maka dapat dikatakan manusia berhubungan dengan tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.²

Manusia dan atau masyarakat memiliki hubungan yang abadi dengan tanah. Karena pada dasarnya manusia dibuat berasal dari tanah. Selain hubungan tersebut, sesungguhnya makna dan posisi strategis tanah didalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak hanya mengandung aspek fisik, akan tetapi juga meliputi aspek sosial, budaya, politik, ekonomi, pertahanan-keamanan dan bahkan aspek hukum.³ Dari hubungan tersebut dapat dilihat

¹ Shallman dan Darsono, *Hukum Agraria*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 12.

² Abdurachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebasan Atas tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung : Alumni, hal. 11

³ Shallman dan Darsono, Op. Cit., hal. 16

bahwa betapa pentingnya manfaat tanah bagi kehidupan manusia, maka pemerintah dalam berbagai kebijakannya berupaya mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat manusia di Indonesia. Di Negara Indonesia tanah dimanfaatkan atau digunakan sebagai berbagai macam sesuai dengan kebutuhan manusia, seperti perkebunan, jalan, pekarangan, atau lebih umum digunakan untuk dibangun sebuah rumah dan lain sebagainya tergantung oleh manusia yang menguasai.

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu sistem. Sebagai suatu sistem maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai suatu perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan kepemilikannya.⁴

Tanah adalah apa yang menjadi dasar bagi penciptaan manusia, sementara sebagian lainnya mengenal tanah adalah sebagai bahan bangunan. Tanah merupakan suatu harga diri dan warisan. Menurut Boedi Harsono, bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: pertama beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang hak nya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi

⁴ Ibid., hal. 17.

karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut. Kedua dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.⁵

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan.⁶ Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sementara itu “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.⁷ Salah satu bentuk pemindahan atau peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah Jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana yang mempunyai tanah, disebut dengan penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak nya atas tanah yang bersangkutan atas pihak lain atau yang disebut pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar

⁵ Urip Santoso, 2012, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi*, Perspektif, Volume XVii No. 2 Edisi Mei

⁶ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 1

⁷ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanda Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 38

harga yang telah disetujui.⁸ Merujuk pada pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa :

“Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dalam pengertian tersebut dapat kita ketahui bahwa apabila dalam jual beli tanah maka terbentuk suatu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian jual beli tanah belum dapat dikatakan hak milik atas barang tersebut apabila belum terjadi pemindahan atau peralihan hak milik yang biasa dilakukan dengan penyerahan dan obyek tanah tersebut telah didaftarkan pada notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa;

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jual beli ini dianggap sudah terjadi apabila kedua belah pihak sudah sepakat mengenai kebendaan dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan ataupun harga belum dibayarkan. Hal ini sesuai dengan rumusan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa :

“Jual Beli itu dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

⁸ Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan . hal. 27

Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual beli dapat didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.⁹ Selain perbuatan tawar menawar, apabila terjadi kesepakatan kedua belah pihak dalam penggantian balik nama akta tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli, maka pembeli memiliki hak untuk pembalikan nama akta tanah tersebut dan penjual berkewajiban untuk memenuhi perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut.

Dalam praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah termasuk kedalam perbuatan hukum pemindahan atas haknya. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam jual beli, tukar menukar ataupun hibah harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.¹⁰ Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 317

¹⁰ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hal. 30

dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang didalam isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli telah menyerahkan uang pembayaran, akan tetapi tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian dalam jual beli tanah adalah perjanjian timbal balik, dimana maksudnya sebagai penjual memiliki kewajiban untuk memenuhi hak dari pembeli yakni dengan menyerahkan kebendaan. Begitu juga sebaliknya pembeli memiliki kewajiban untuk memenuhi kewajiban dari penjual yakni dengan menyerahkan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Apabila salah satu dalam kedua hal tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi perikatan dalam jual beli.

Akan tetapi dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.¹¹ Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka akan muncul suatu sengketa. Suatu sengketa hukum atas tanah biasanya bersifat adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu

¹¹ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta : Liberty, Hal. 7.

kesempatan atau prioritas, dan adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Sengketa tersebut akan muncul apabila memenuhi salah satu sifat tersebut, pihak yang merupakan penggugat merasa dirugikan seperti tidak terpenuhi haknya oleh tergugat maka dapat melakukan penuntutan ke pengadilan. Materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.¹²

Permasalahan atau sengketa tanah adalah permasalahan yang bersifat klasik karena sering terjadi yang terjadi dimana-mana dan terus menerus. Karena dengan meningkatnya jumlah manusia maka semakin banyak orang yang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Permasalahan sengketa dalam jual beli tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah permasalahan sengketa wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perikatannya dengan baik.¹³ Menurut pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdata), seseorang dikatakan wanprestasi apabila :¹⁴

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah);
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;

¹² Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, hal 2.

¹³ J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hal. 2

¹⁴ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hal. 45

- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan keempat keadaan tersebut apabila dalam perjanjian perikatan jual beli tanah salah satu pihak telah memenuhi salah satu unsur tersebut maka dapat dikatakan pihak tersebut telah mengingkari perjanjian atau dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Misalnya seorang penjual yang tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan proses balik nama akta tanah, padahal sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan pembeli sudah berusaha memberi peringatan kepada penjual akan tetapi penjual tidak menggubris peringatan tersebut. Perbuatan penjual tersebut termasuk kedalam unsur “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”, maka perbuatan tersebut dapat dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi. Karena penjual tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan. Seorang pembeli memiliki wewenang untuk mengajukan gugatan perkara wanprestasi berdasarkan pasal 1883 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ke Pengadilan Negeri setempat.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 44/Pdt.G/2020/PN.Skt, yaitu sengketa yang terjadi terkait jual beli tanah, dimana penjual mengikatkan perjanjian dengan menjualkan tanahnya beserta bangunan rumahnya kepada pembeli dengan harga sesuai dengan kesepakatan bersama. Dalam kesepakatan tersebut pembeli membayarkan secara lunas kepada penggugat sudah termasuk dengan biaya balik nama dengan kesepakatan segera memproses jual beli ini. Pembeli memenuhi kewajibannya dengan membayarkan langsung secara lunas kepada penjual. Dalam perikatan

perjanjian jual beli tanah antara pembeli dan penjual, bahwa penjual telah menyepakati dan berjanji bertanggung jawab mengurus proses balik nama dari nama penjual menjadi atas nama pembeli. Seiring berjalannya waktu pembeli telah berupaya menghubungi dan mengajak penjual untuk mengurus proses balik nama dihadapan Notaris/PPAT, akan tetapi penjual tidak kooperatif sama sekali dan tidak bersedia sehingga proses balik nama tersebut belum terlaksana hingga saat ini. Dan pada saat ini penjual tidak diketahui keberadaanya dimana. Padahal dalam perjanjian kedua belah pihak sudah menyetujui kesepakatan itu bersama dengan dihadiri dan disaksikan para saksi. Pembeli merasa hak nya dirugikan karena tidak dapat menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut secara seutuhnya dan penjual dalam perjanjian jual beli tanah ini telah mengingkari janjinya dengan tidak memenuhi suatu prestasi yakni memproses balik nama akta tanah. Maka perbuatan dari penjual dalam perjanjian jual beli tanah disini adalah perbuatan wanprestasi. Kemudian pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk diselesaikan melalui jalur hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul; **“Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah?

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah?
3. Bagaimana akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan pokok permasalahan yang disebutkan diatas, maka tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana seorang hakim dalam menentukan pembuktian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan seorang hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah
3. Untuk mengetahui akibat hukum setelah hakim memutus perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini menurut penulis diharapkan dapat memberikan manfaat baik untuk pribadi penulis sendiri, untuk ilmu pengetahuan, maupun untuk masyarakat umum antara lain:

1. Bagi Penulis

Hasil dari penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah wawasan dan membentuk pola pikir bagi penulis dalam menerangkan ilmu hukum perdata, khususnya agar penulis dapat memahami dengan baik mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

2. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan adanya hasil penelitian ini nanti diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu yang berguna terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata, khususnya mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

3. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara tertulis serta dapat sebagai referensi atau menambah pengetahuan dan wawasan bagi pembaca atau masyarakat umum, khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum perdata yang dapat dijadikan pedoman untuk memecahkan masalah yang sering terjadi pada masyarakat umum khususnya dalam menyelesaikan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya.¹⁵ Dalam melakukan penelitian ini penulis mengumpulkan data yang diperlukan atau

¹⁵ Khudzifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 7.

menggunakan metode penelitian yang akan digunakan untuk melakukan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam mengerjakan penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan penulis adalah menggunakan metode yuridis-normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti mengenai kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah khususnya di Pengadilan Negeri Surakarta.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dimana dalam pemerolehan data dari penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas serta terperinci terkait dengan penyelesaian perkara wanprestasi khususnya perkara balik nama dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh penulis berdasarkan sumber-sumber yang sudah ada dengan menggunakan bahan-bahan hukum :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini yang terdiri dari :

a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

- b) HIR dan RBG;
- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- d) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- e) Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- f) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h) Yurisprudensi.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku teks yang ditulis oleh para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal hukum, dan dokumen-dokumen yang terkait dengan proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menunjang atau yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yakni berupa kamus hukum, jurnal, internet dan informasi lainnya yang menunjang penelitian.

b. Data Primer

Data Primer merupakan data yang didapatkan atau diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta yaitu berasal dari objek penelitian dan observasi di lapangan.

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini penulis memilih melakukan penelitian lokasi di Pengadilan Negeri Surakarta.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subjek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari hakim yang terkait yang pernah memeriksa dan memutus perkara proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ialah metode yang dilakukan untuk mencari, mengumpulkan, dan mempelajari ketiga bahan hukum yang disebutkan diatas yakni data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dan data primer yang terdiri dari lokasi penelitian dan subjek penelitian. Dengan cara membaca, mengutip dari buku-buku literatur dan menelaah data tersebut yang berkaitan dengan pokok bahasan dan dibutuhkan oleh penulis mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1) Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengecekan data-data perkara yang berkaitan dengan dengan penelitian penulis yang ada di Pengadilan Negeri Surakarta.

2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini khususnya rangkaian pertanyaan yang terkait dengan proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

3) Wawancara

Wawancara ini dilakukan oleh penulis dengan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan hakim yang terkait menangani proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yaitu dengan cara menyusun data yang telah

dikumpulkan yang meliputi peraturan-perturan, buku-buku, dan yurisprudensi mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah, kemudian memadukan dengan permasalahannya lalu dilakukan penyusunan data secara sistematis dan menganalisa secara kualitatif kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam sistematika penulisan skripsi ini agar memudahkan dalam penyusunan serta menguraikan skripsi ini agar lebih terarah, penulis menyusun beberapa bab yang saling memiliki keterikatan satu sama lain maka sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah
 - 1. Pengertian Jual Beli Tanah
 - 2. Pengertian Wanprestasi
 - 3. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Jual Beli Tanah
 - 4. Proses Jual Beli Tanah

5. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Wanprestasi

B. Tinjauan Tentang Proses Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Negeri

1. Menyusun Gugatan
2. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Proses Pemeriksaan Perkara
5. Pembuktian
6. Putusan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Identitas para pihak
2. Posita
3. Petitum
4. Jawaban Turut Tergugat
5. Alat Bukti Penggugat
6. Alat Bukti Turut Tergugat

B. Hasil Pembahasan

1. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah
2. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama Dalam Jual Beli Tanah

3. Akibat Hukum Setelah Hakim Memutus Perkara Wanprestasi atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA